

<b>Nombre del curso:</b>	<b>Fundamentos para la Gestión de la Valorización del Suelo</b>
<b>Coordinadora:</b>	Gislene Pereira
<b>Duración:</b>	18 marzo al 25 abril, 2017 – 5 semanas No habrá clases del 12 al 16 de abril, 2017.
<b>Tipo:</b>	Este curso pertenece al nivel básico de la oferta de formación, cuyo énfasis es presentar los fundamentos conceptuales de las políticas de suelo.

### 1. Importancia del tema

Los instrumentos que permiten movilizar plusvalías del suelo urbano tienen objetivos que van más allá de la función recaudatoria para el financiamiento urbano. Permiten también avanzar hacia ciudades más equilibradas y con mercados de suelo más eficientes, facilitando el alcance de otros objetivos del Estado en el territorio.

Los recursos públicos disponibles para satisfacer las carencias de infraestructura y servicios urbanos en las ciudades latinoamericanas son escasos y su provisión se distribuye de manera desigual en el espacio, tanto en cantidad como en calidad. Cuando la inversión en infraestructura y servicios públicos se produce, genera una valorización del suelo ajena a la inversión de los propietarios, que transfiere recursos públicos a unas pocas propiedades beneficiadas y cuyos costos difícilmente son recuperados. Estas inversiones posibilitan las condiciones para viabilizar tres tipos de efectos sobre los usos del suelo: cambios de uso, aumentos en densidad, ocupación o edificabilidad, y regulaciones de zonificación. Todas estas acciones que tienen el potencial de generar nuevos procesos de valorización del suelo se derivan de las competencias del estado para la planificación y regulación urbanística y afectan el “mayor y mejor uso” del suelo en la ciudad, condicionando sus precios.

La idea de la gestión de las plusvalías del suelo (ganancias extraordinarias de los propietarios bien localizados) no es nueva en el mundo y ha despertado creciente interés en los países latinoamericanos. Son pioneros en la región países como Colombia y Brasil, pero paulatinamente la introducción de instrumentos de políticas de suelo para recuperar y movilizar las plusvalías ha ido desarrollándose en más países: Ecuador, Argentina, Uruguay y Guatemala, entre otros.

La gestión de la valorización del suelo requiere de una serie de acciones con una visión integral del territorio, incluyendo diversos instrumentos y actuaciones públicas. Estas acciones

permiten avanzar hacia una distribución más justa de los costos y beneficios del proceso de urbanización, disciplinar y reducir los efectos indeseados del mercado de suelo y avanzar hacia ciudades más equitativas y sustentables.

## 2. Descripción del curso

El curso trabaja con una definición amplia de gestión social de la valorización inmobiliaria. Presenta conceptos fundamentales, discute argumentos y analiza evidencias sobre la relación entre las prácticas urbanísticas (del sector público y privado), el comportamiento de los mercados de suelo y los sustentos legales de la gestión social de la plusvalía del suelo urbano.

Se revisará una variedad de alternativas de instrumentos diseñados para redistribuir los costos de la urbanización, así como instrumentos urbanísticos de gestión de derechos de desarrollo, de uso del suelo conforme su función social y de regulación urbanística del mercado de suelo. Los instrumentos que se analizarán tiene en común la visión más amplia del territorio y de la importancia de instrumentos y acciones que permitan su adecuada gestión conforme las necesidades y fines de la ciudad.

## 3. Contenido temático y cronograma

<b>18 al 21 de marzo</b> <b>Ambientación para la educación a distancia</b> <b>Tutoras cursos a distancia</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familiarización con las plataformas de educación a distancia</li> <li>• Distribución de materiales y tarea del curso</li> <li>• Presentación de docentes y tutores del curso</li> </ul>
<b>22 al 28 marzo – Semana 1</b> <b>Bases jurídicas de la gestión de la valorización del suelo</b> <b>Profesora Claudia Marcela Acosta - Colombia</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propiedad del suelo: Un derecho-deber</li> <li>• Garantía del derecho de propiedad y justicia social en la ciudad</li> <li>• Intervención del Estado: Potestades y finalidades de la gestión del suelo</li> <li>• Gestionar la valorización inmobiliaria: ¿Facultad u obligación de los gobiernos?</li> <li>• ¿Por qué y para qué gestionar la valorización del suelo? No solo recuperar, sino redistribuir las plusvalías</li> </ul>
<b>29 de marzo al 4 de abril – Semana 2</b> <b>Instrumentos de planeación intermedia y la gestión asociada de tierra</b> <b>Profesora María Cristina Rojas - Colombia</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La escala intermedia de la planificación: Planes parciales</li> <li>• La gestión asociada para superar el desarrollo urbano “lote a lote”: Reajuste de suelo y mecanismo para la gestión asociada (UAU, desarrollo prioritario)</li> <li>• Resolviendo el “problema del polizón” en la planeación intermedia: Reparto de cargas y beneficios y mecanismos para la participación equitativa (terreno de reserva, compensaciones, fiducia)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonificación inclusiva y las cuotas de vivienda social</li> </ul>
<b>5 al 11 de abril – Semana 3</b> <b>Administración de derechos de uso y aprovechamiento urbanístico</b> <b>Profesor Ignacio Kunz - México</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separación y/o limitación del derecho a edificar, hechos generadores, valorización del suelo recuperada, métodos de cálculo, recuperación y distribución</li> <li>• Instrumentos y experiencias. Techo legal de densidad, suelo creado, concesión onerosa del derecho a construir, participación en plusvalías, bonos de densidad, transferencia de derechos de desarrollo, etc.</li> </ul>
<b>17 al 23 de abril – Semana 4</b> <b>Instrumentos de regulación sobre el derecho de propiedad y el mercado</b> <b>Profesora Gislene Pereira - Brasil</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrumentos no tributarios para disciplinar el mercado de suelo: Anuncio de proyecto</li> <li>• Instrumentos para el cumplimiento de la función social de la propiedad: Declaratoria de desarrollo prioritario y de construcción prioritaria (y PEUC/Brasil), ZEIS (Zona Especial de Interés Social), derecho de preferencia, y habilitación y uso de edificaciones</li> </ul>
<b>24 al 30 de abril – Entrega de tarea</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentación de tarea</li> <li>• Formulario para evaluar el desarrollo del curso</li> <li>• Foro de cierre</li> </ul>

#### 4. Método

El curso es gratuito y se desarrolla a distancia a través de la plataforma del *Lincoln Institute of Land Policy*, por lo cual es necesario que el participante tenga acceso a cualquier computadora conectada a Internet.

La duración es de **5 semanas continuas (4 de clases y una de desarrollo de la tarea)** y exige una **dedicación de 2 a 3 horas diarias**. Al inicio del curso los participantes tendrán a disposición: el programa de actividades, la tarea a desarrollar, los materiales multimedia (videos) y de lectura (aproximadamente 60 páginas semanales), en español o portugués.

Desde el inicio del curso se conforma una comunidad virtual con los participantes, los tutores y los profesores, dentro de la cual se desarrollarán foros de debate considerados la herramienta básica en el método didáctico empleado. Se instrumentarán tele-clases con la participación directa del profesor y los participantes.

#### 5. Calificación

Cada participante será evaluado de forma individual a través de los siguientes ítems:

- un cuestionario semanal de evaluación de la lectura de los textos básicos y atención de las audioclases de referencia;
- el nivel de participación (por semana) en los foros de discusión y la participación en las tele-clases; y
- la calidad del informe correspondiente a la tarea final del curso.

A aquellos participantes que desarrollen **la totalidad de las actividades planteadas** (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 75/100 se les otorgará un **Certificado de Aprobación**.

A todos los participantes que desarrollen **por lo menos** el 75% o más de la totalidad de las actividades planteadas (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 50/100 se les otorgará un **Certificado de Participación**.

<b>Certificado</b>	<b>Actividades</b>	<b>Promedio</b>
<b>Aprobación</b>	Todas - 100%	75/100 o más
<b>Participación</b>	Por lo menos 75%	50/100 o más

Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

Los certificados tienen formato estándar y serán enviados **por e-mail en formato PDF** después de que cada participante haya respondido el formulario de evaluación del curso. Los certificados no incluyen calificación, temario ni carga horario.

## 6. Público objetivo

El curso es de naturaleza interdisciplinaria y está dirigido tanto a juristas como a otros profesionales interesados en las políticas urbanas; por ejemplo, funcionarios de administraciones tributarias, oficinas de planeamiento, integrantes de cuerpos legislativos y académicos, entre otros. El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

## 7. Docentes

**Claudia Acosta.** Abogada, Maestra en Estudios Urbanos (El Colegio de México) y en Direito e Desenvolvimento (Fundação Getulio Vargas de São Paulo), y especialista en políticas de suelo para América Latina (Lincoln Institute of Land Policy). Experiencia en planeación y derecho urbanístico, instrumentos de financiamiento y gestión del suelo, y obtención de tierra para fines públicos. Profesora de Derecho Urbano Comparado y consultora independiente.  
**Colombia.**

**María Cristina Rojas.** Arquitecta con especialización en Economía y Maestría en Planeación y Desarrollo Urbano. Asesora en planeación, gestión urbana y gestión de renovación de la ciudad de Bogotá. Fue Directora de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, asesora para la implementación de la participación en plusvalías, planes parciales

y reajuste de tierras en diferentes ciudades de Colombia, consultora del PNUD, CAF y BID, y funcionaria del Ministerio de Ambiente y Vivienda. **Colombia.**

**Ignacio Kunz.** Investigador Titular de la Universidad Nacional Autónoma de México. Geógrafo urbano, Maestro en Planeación y Doctor en Urbanismo de la misma institución. Fue investigador invitado del Centro de Estudios Urbanos y de la Comunidad de la Universidad de Toronto. Autor de más de 82 publicaciones y coordinador de numerosos estudios de consultoría en temas de planeación urbana, vivienda, desarrollo inmobiliario e instrumentos de planeación. **México.**

**Gislene Pereira.** Arquitecta y planificador urbano. Maestría en Planificación Urbana y Regional por la Universidad Federal de Río de Janeiro y Doctora en Medio Ambiente y Desarrollo por la Universidad Federal de Paraná. Profesora Asociada en el curso de Arquitectura y Urbanismo y en los programas de postgrado en Planificación Urbana (PPU) y Geografía (PPGEO), de la Universidad Federal de Paraná. Investigadora en la temática de la planificación urbana, con énfasis en política e instrumentos para financiación del desarrollo urbano. **Brasil.**

[www.lincolnst.edu](http://www.lincolnst.edu)

© copyright